Landgericht Schwerin

Abschrift

5 O 85/06

verkündet am 16.04.2010

Stüve
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Grundurteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1. Beate Barrein
   Lehzenstraße 6, 30169 Hannover
   - Klägerin -

2. Manfred Seja
   Wasserfallgasse 16, 5630 Bad Hofgastein, Osterreich
   - Nebenintervenient Klägerseite -

   Prozessbevollmächtigte zu 1:

   Rechtsanwälte Reszat, Kühne, Jelinski
   Schmiedestraße 41, 30159 Hannover

   Prozessbevollmächtigter zu 2:

   Rechtsanwalt Dr. Eckard Jakob
   Leonhardtstraße 10, 30175 Hannover

g e g e n

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
vertreten durch den Bürgermeister Olaf-Rüdiger Claus
Ostseeallee 36, 23946 Boltenhagen
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte

Rechtsanwälte Dr. Pfeifer, Faust, Bergmann, Schwartz
Hüxtertorallee 2, 23564 Lübeck

5 O 85/06

hat das Landgericht Schwerin auf die mündliche Verhandlung vom 06.11.2009 durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht Thomas, die
Richterin am Landgericht Boysen, die Richterin am
Landgericht Surminski

für Recht erkannt:

I.
Die Schadensersatzklage der Klägerin gegen die Beklagte wird dem Grunde nach aus culpa in contrahendo für gerechtfertigt erklärt.

II.
Die Kostenentscheidung bleibt dem Endurteil über den Betrag vorbehalten.

T a t b e s t a n d

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Schadensersatz wegen eines fehlgeschlagenen Erbbaurechtsbestellungsvertrages.

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks der Flur 1, Flurstück 306/2, Gemarkung Boltenhagen, eingetragen im Grandbuch des Amtsgerichts Grevesmühlen von Boltenhagen (Blatt 2000 alt) Blatt 3549 (neu). Die Parteien schlossen am 19.06.1997 vor dem Notar Schütz in Lübeck zu dessen Urkundenrollen Nr. 275/97 über das 18.087 m^2 große Grandstück der Klägerin einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag, wegen dessen Inhalt auf die Anlage Kl aus dem Anlagenband zum Schriftsatz vom 10.06.2002 verwiesen wird. Für die Beklagte handelte der damalige Bürgermeister, der Zeuge Heinz-Dieter Schulz und seine damalige Stellvertreterin, die Zeugin Christiane Meier. Das Siegel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen-Landkreis Nordwestmecklenburg wurde neben den Unterschriften der für die Beklagte Handelnden auf die Vertragsurkunde aufgedrückt. Die Beklagte hat der Klägerin entsprechend der vertraglichen Abrede zu Ziff. 2.2. Besitz an dem Grundstück eingeräumt. Die Klägerin begann mit der Planung und Realisierung der in § 1 der Anlage 1 des Vertrages vom 19.06.1997 vorgesehenen Freizeiteinrichtung, wobei die Parteien über den Umfang der von der Klägerin bislang vorgenommenen Investitionen streiten. Nach der Übergabe des Grundstückes zum 01.07.1997 drängte die Beklagte die Klägerin u.a. in mehreren Schreiben, mit den Arbeiten zu beginnen. Gem. § 9a (Heimfall) der Anlage 1 zum Vertrag vom 19.06.1997 war geregelt, dass auf Verlangen der Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht zurückzuübertragen sei, wenn der Erbbauberechtigte - gleich aus welchem Grunde - im Jahre 1997 mit der Errichtung des Bauwerkes noch nicht begonnen hat.

Der Vertrag vom 19.06.1997 regelte im Übrigen in § 12 ein Ankaufsrecht der Klägerin nach Ablauf von 5 Jahren. Der Vertrag vom 19.06.1997 wurde am 27.11.1997 durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als Untere Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 57 Abs. 3 Ziff. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern genehmigt (Anlage K3). Wörtlich heißt es dort: "... genehmige ich den durch die Gemeindevertretung am 07.03.1996 beschlossenen V e r k a u f N o c h bevor dem Eintragungsantrag des Notars Schütz vom 23.06.1997 durch das Amtsgericht Grevesmühlen - Grundbuchamt - entsprochen werden konnte, ersuchte der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg das Grundbuchamt mit Schreiben vom 19.03.1998 darum, von einer Eintragung des Erbbaurechtes Abstand zu nehmen. Ihm sei am 24.02.1998 zur

Kenntnis gelangt, dass seine Genehmigung nicht rechtmäßig erteilt worden sei. Während die Gemeindevertretung der Beklagten beschlossen habe, den Erbbaurechtsbestellungsvertrag mit dem Zeugen Walter Barrein abzuschließen, sei dieser gemäß Notarvertrag vom 19.06.1997 mit der Klägerin geschlossen worden. Er habe die Beklagte in einem Schreiben vom 24.02.1998 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die kommunalaufsichtliche Genehmigung zurückgenommen werden müsse, wenn nicht die Gemeindevertretung der Beklagten einen Beschluss auf die Klägerin herbeiführe oder der Vertrag auf den Zeugen Walter Barrein geändert werde.

Unter dem 14.04.1998 beschloss die Gemeindevertretung der Beklagten, ihren vorangegangenen Beschluss vom 07.03.1996 aufzuheben sowie keinen Erbbaurechts vertrag mit der Klägerin abzuschließen.

Mit an die Beklagte adressierten Bescheid vom 15.04.1998 nahm der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg in der "Veräußerungsangelegenheit Gemeinde Boltenhagen - Barrein" seine kommunalaufsichtliche Genehmigung vom 27.11.1997 für die "Veräußerung" des Flurstücks 306/2 und der Wiederholung der im Schreiben vom 24.02.1998 gemachten Ausführungen sowie unter Angabe der Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Beklagten vom 14.04.1998 zurück. Am Ende des Bescheides heißt es sodann: "Die Genehmigung ist damit unrechtmäßig erteilt worden und muss gem. § 48 VwVfGM-V zurückgenommen werden".

Mit Schreiben vom 22.04.1998 forderte die Beklagte die Klägerin auf, das Grundstück zum 11.05.1998 zu räumen und herauszugeben, da der Vertrag vom 19.06.1997 unwirksam sei (Anlage K6).

Mit Beschluss vom 22.07.1998 wies das Grandbuchamt des Amtsgerichts Grevesmühlen die Eintragungsanträge des Notars Schütz auf Eintragung eines Erbbaurechts und einer Grundschuld zugunsten der Klägerin zurück. Die hiergegen gerichtete Beschwerde beim Landgericht Schwerin blieb erfolglos (Beschluss vom 13.02.2001 zum Aktenzeichen 5 T 59/99). Bereits zuvor hat das Landgericht Schwerin mit Urteil vom 18.02.1999 (Aktenzeichen 7 O 220/98) die Klage der Beklagten gegen die Klägerin auf Herausgabe des o.g. Grandstücks im Wesentlichen mit der Begründung zurückgewiesen, dass der Klägerin gem. § 986 Abs. 1 BGB ein Recht zum Besitz aus dem wirksam geschlossenen und von der Beklagten nicht wirksam angefochtenen Vertrag vom 19.06.1997 habe. Wegen weiterer Einzelheiten der landgerichtlichen Begründung wird auf die Anlage K8 verwiesen. Im Berufungsverfahren haben sich Klägerin und die Beklagte am 17.10.2002 dahingehend verglichen, dass die Parteien sich darüber einig wurden, dass der Erbbauvertrag nicht mehr durchgeführt werden soll. Beide Parteien haben sich dabei Ersatzansprüche gegen den jeweiligen Gegner vorbehalten, die die Klägerin gegen die Beklagte bereits in dieser Sache im Jahre 2000 rechtshängig gemacht hatte. Das Verwaltungsgericht Schwerin hat durch Urteil vom 05.04.2006 (Aktenzeichen 1 A 2038/01) eine Klage der Klägerin gegen den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg auf Aufhebung des an die Beklagte adressierten Rücknahmebescheides vom 15.04.1998 sowie hilfsweise der Feststellung, dass der genannte Bescheid rechtswidrig gewesen sei, mangels Klagebefugnis der Klägerin zurückgewiesen. Der hier schwebende Schadensersatzprozess der Klägerin gegen die Beklagte gab dem Verwaltungsgericht Schwerin in dem genannten Urteil Anlass zu folgenden ergänzenden Hinweisen:

1. Der Genehmigungsbescheid des (Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg) vom 27.11.1997 dürfte rechtswidrig gewesen sein, da die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit der Klägerin nicht vorlagen; Es fehlte am erforderlichen Gemeinderatsbeschluss. Der Genehmigungsbescheid hätte nicht erteilt werden dürfen. Der Mangel

wäre jedoch behebbar gewesen. Die (Beklagte) hätte die Genehmigungsvoraussetzung noch schaffen können. Hierzu war sie (vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg) aufgefordert worden. Das Rücknahmeverfahren hätte damit abgewendet werden können. Ob die (Beklagte) aufgrund der vertraglichen Beziehung mit der Klägerin hierzu verpflichtet war und welche Rechtsfolgen aus einer möglichen Verletzung einer vertraglichen Obliegenheitspflicht abzuleiten sind, hat das erkennende Gericht aufgrund der Rechtswegzuweisung nicht zu beurteilen.

2. Bis zur grundbuchlichen Vollziehung des Erbbaurechtsvertrages hatte der (Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg) grundsätzlich die Befugnis, den rechtswidrigen Genehmigungsbescheid nach Maßgabe des § 48 VwVfGM-V zurückzunehmen ..."

Bereits mit Schreiben vom 18.06.1998 hatte die Klägerin nach § 326 BGB a.F. die Erfüllung des Vertrages vom 19.06.1997 abgelehnt und Schadensersatz wegen Nichterfüllung gefordert (Anlage Kl 2).

Die Klägerin trägt vor:

Sie habe nach Übergabe des Grundstücks mit der Planung und der Realisierung der nach dem Vertrag vorgesehenen Freizeiteirrichtung begonnen. Sie habe auf die Einhaltung des Vertrages vertraut und auf dessen Genehmigung durch den Landkreis. Als Folge sei von ihr die gesamte Planung erstellt worden, ein Teil der Baulichkeiten errichtet worden (Betongerippe) sowie Mietverträge mit Nutzern geschlossen worden. Die Beklagte habe im Gemeinderatsbeschluss vom 06.03.1997 auf einen baldigen Baubeginn gedrängt. Die Teilbaugenehmigung sei mit Wissen und Billigung der Beklagten beantragt worden und am 16.05.1997 auch erteilt gewesen. Die Beklagte habe daher um die baldige Aufnahme der Bauarbeiten gewusst und dieses auch gebilligt. Im Weiteren hätten jedoch der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Beklagte kollusiv zusammengewirkt, um zu verhindern, dass der Vertrag mit ihr durchgeführt werde. Die Beklagte habe sich mehrfach geweigert, den Vertrag zu erfüllen. Für sie sei die Erfüllung nachträglich unmöglich geworden, da sie durch die Verzögerung Fördermittel in Höhe von 3 Mio DM verloren habe. Außerdem seien die erstellten Bauteile nach so langer Zeit der Unterbrechung nicht mehr brauchbar gewesen. Ein Zahlungsstau gegenüber den Bauunternehmern sei darauf zurückzuführen, dass sie nicht im Grundbuch eingetragen worden sei und damit auch die Sicherungsgrundschulden nicht grundbuchrechtlich eingetragen werden konnten. Die Höhe jeder einzelnen Schadenspositionen habe sie im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 10.06.2002 auf den Seiten 13 bis 27 (Bl. 103 bis 117 d.A.) auf 716.547.19 € beziffert und im Einzelnen dargelegt. Hinter dem Gesamtvorhaben habe als Investor Herr Seja - der Nebenintervenient auf ihrer Seite - gestanden, der die notwendigen Mittel hätte aufbringen können (Beweis: Zeugnis Seja). Sie habe einen Teil ihrer Ansprüche an den Nebenintervenienten abgetreten, dieser habe sie ermächtigt, die Forderungen im eigenen Namen geltend zu machen. Sie habe außerdem einen Teil ihrer Forderung an Rechtsanwälte abgetreten, dies im Einzelnen wie im Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 21.03.2003 auf der ersten Seite im Einzelnen aufgeführt.

Die Kläger beantragt,

ein Grundurteil zu ihren Gunsten zu erlassen. Der

Nebenintervenient unterstützt die Anträge der Klägerin.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor:

Der Vater der Klägerin, der Zeuge Walter Barrein, habe für das Projekt bei ihr geworben und behauptet, ähnliche Projekte bereits durchgeführt zu haben. Der Vater selbst sei jedoch, was weder er noch die Klägerin offen gelegt hätten, selbst finanziell nicht in der Lage gewesen, das Objekt zu finanzieren. Der Zeuge habe bereits 1995 vor Übergabe des Planungskonzepts die eidesstattliche Versicherung wegen Forderungen in Höhe von 2,5 Mio DM abgegeben. Im Zeitraum 1995 bis 1997 seien ca. 30 Haftanordnungen gegen ihn erlassen worden. Außerdem sei er im Rechtsverkehr als Diplomingenieur aufgetreten, habe sein Studium jedoch nicht abgeschlossen. Er sei deswegen rechtskräftig wegen Titelmissbrauchs verurteilt. All dies sei bei ihr nicht bekannt gewesen. Sie habe daher sowohl im Verfahren 7 O 220/98 vor dem Landgericht Schwerin als auch erneut jetzt in diesem Verfahren den Vertrag vom 19.06.1997 zu Recht wegen arglistiger Täuschung angefochten. Im Übrigen habe die Klägerin gewusst, dass der abgeschlossene Vertrag vom 19.06.1997 nicht von der Beschlusslage der Gemeindevertretung gedeckt gewesen sei. Kurze Zeit vor der notariellen Beurkundung des Vertrages vom 19.06.1997 habe der Zeuge Walter Barrein mitgeteilt, dass nicht er, sondern seine Tochter - die Klägerin - Vertragspartnerin der Beklagten werden solle. Er habe dies damit begründet, dass seine Tochter eines Tages ohnehin alles erben werde und es auch mit der Finanzierung keine Schwierigkeiten gebe. Er - der Zeuge Walter Barrein - behalte auch weiterhin "die Fäden in der Hand". Vor Abschluss des Vertrages am 19.06.1997 sei ihr nicht bekannt gewesen, dass der Zeuge Walter Barrein in finanziell nicht geordneten Verhältnissen gelebt habe. Die Klägerin selbst sei nur "Strohfrau" des Zeugen Walter Barrein gewesen und selbst finanziell nicht in der Lage, das geplante Investitionsvorhaben zu realisieren. Der Zeuge Barrein hätte die Beklagte unaufgefordert über seine desolaten wirtschaftlichen Verhältnisse aufklären müssen, andernfalls er, wenn er selbst Vertragspartei geworden wäre, sich eines Eingehungsbetruges schuldig gemacht hätte. Durch das Einsetzen seiner Tochter als Vertragspartnerin sei ein solches Betrugsgeschäft umgangen worden. Zum Zeitpunkt der Rücknahme der Genehmigung des notariellen Vertrages habe das Bauvorhaben bereits brach gelegen, da die beauftragten Firmen nicht bezahlt worden seien. Die Klägerin hätte das Vorhaben daher ohnehin nicht abschließen können. Es habe auch kein kollusives Zusammenwirken zwischen ihr und dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg gegeben. Eine Baufirma habe sich an sie gewandt, damit diese die Eintragung einer Grundschuld zur Sicherung der Werklohnforderung genehmige (Finna Hüttemann). Dies habe sie zum Anlass genommen, eine Gemeinderatssitzung zum Thema Finanzierung durchzuführen. Der Zeuge Barrein habe die Finanzierung nicht erklären können. Darüber sei in der Presse berichtet worden, was die Kommunalaufsicht zur Prüfung der Genehmigung veranlasst habe. Die Genehmigungsbehörde habe erkannt, dass ihre Genehmigung rechtswidrig war, weil der Vertrag vom Beschluss nicht gedeckt gewesen sei (falscher Vertragspartner und Verkauf statt Einräumung von Erbbaurecht). Die Schadenspositionen der Klägerin seien allesamt nicht konkretisiert und würden bestritten. Die Abtretung an den Nebenintervenienten Seja sei jedenfalls wegen Unbestimmtheit unwirksam, der Streitbeitritt des Nebenintervenienten unzulässig.

Die Kammer hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 09.04.2009 (Blatt 727 bis 728 d.A.) durch Vernehmung der Zeugen Heinz-Dieter Schulz (Bl. 717 bis 726 d.A.), Walter Barrein (Bl. 764 bis 770) und der Zeugin Christiane Meier (Bl. 841 bis 845 d.A.). Auf den Inhalt der Protokolle über

die öffentlichen Sitzungen vom 09.04.2009, 16.06.2009 und 06.11.2009 wird ergänzend Bezug genommen. Im Übrigen wird wegen weiterer Einzelheiten des Streit- und Sachstandes auf den Inhalt der eingereichten Schriftsätze der Parteien nebst überreichter Anlagen Bezug verwiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die zulässige Klage ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Entscheidung über den Grund der geltend gemachten Schadensersatzansprüche reif.

Die Kammer wird im Übrigen im Endurteil über den Betrag über die Zulassung des Beitritts des Nebenintervenienten Seja entscheiden (vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, 28. Aufl., § 71 Anm. 5 m.N.).

I.

Das Schadensersatzverlangen der Klägerin gegen die Beklagte ist aus culpa in contrahendo dem Grande nach gerechtfertigt.

1.
Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 326 BGB a. F. in Verbindung mit dem Vertrag vom 19.06.1997 auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung besteht allerdings nach Auffassung der Kammer nicht. Diese Ansprachsnonn setzt nämlich einen bestehenden Vertrag zwischen den Parteien voraus. Der Vertrag vom 19.06.1997 war aber nach § 57 der Kommunalverfassung M-V genehmigungspflichtig. Der Genehmigungsbescheid des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 27.11.1997 wurde im Ergebnis aber zu Recht zurückgenommen. Den ergänzenden Hinweisen des Verwaltungsgerichts Schwerin aus dem Urteil vom 05.04.2006 folgend geht die Kammer ebenfalls davon aus, dass dieser Genehmigungsbescheid vom 27.11.1997 rechtswidrig gewesen ist, da die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbrechtsvertrages mit der Klägerin nicht vorlagen; es fehlte am erforderlichen Gemeinderatsbeschluss. Der Genehmigungsbescheid hätte somit nicht erteilt werden dürfen. Dass der Mangel behebbar gewesen wäre und die Beklagte die Genehmigungsvoraussetzungen noch hätte schaffen können, wird nachfolgend unter Ziffer 2) ausführlich bei der Anspruchsgrandlage aus culpa in contrahendo gewürdigt werden. Damit hätte von der Beklagten das Rücknahmeverfahren durch den Landrat des Kreises Nordwestmecklenburg abgewendet werden können. Darüber hinaus war der Landrat des Kreises Nordwestmecklenburg bis zur grundbuchlichen Vollziehung des Erbbaurechtsvertrages grundsätzlich auch befugt, den rechtswidrigen Genehmigungsbescheid nach Maßgabe des § 48 VwVfG M-V zurückzunehmen. Auch insoweit folgt die Kammer den ergänzenden rechtlichen Hinweisen des Verwaltungsgerichts aus der genannten Entscheidung. Die privatrechtsgestaltende Wirkung des Genehmigungsbescheides schließt jedenfalls die Rücknehmbarkeit der Genehmigung bis zu dem Zeitpunkt der grandbuchlichen Vollziehung nicht aus. Eine solche war vorliegend unstreitig nicht erfolgt. Dass nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts die Rücknahme der Genehmigung gegenüber der Beklagten vom 15.04.1998 wegen fehlender Ermessensausübung rechtwidrig war, schließt dessen Bestandskraft nicht aus. Dass dieser Bescheid Nichtigkeitsgründe aufweisen könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Damit steht im Ergebnis aber fest, dass eine zur Wirksamkeit des

Vertrages vom 19.06.1997 erforderliche Genehmigung der Kommunalaufsicht nicht vorliegt und der genannte notarielle Vertrag somit nicht wirksam geworden ist.

2.
Beruht die Unwirksamkeit eines Vertrages auf einem Wirksamkeitshindernis, das aus der Sphäre eine Partei stammt, kann diese wegen Verursachung der Unwirksamkeit oder wegen mangelnder Aufklärung über das Wirksamkeitshindemis aus culpa in contrahendo schadensersatzpflichtig sei (vgl. Palandt-Grüneberg, 69. Aufl., BGB Anm. § 311, Nr. 38 m.z.N.). Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 10.06.1999, **Az.:** IX ZR 409/97, abgedruckt in NJW 1999, 3335, ausgeführt, dass ein Vertrag mit einer kommunalen Selbstverwaltungskörperschaft - dort eine Bürgschaft - bis zur Genehmigung der Aufsichtsbehörde schwebend unwirksam sei. Diese kommunalen Selbstverwaltungskörperschaften können wegen Verschuldens bei Vertragsschluss jedenfalls dann haften, wenn sie nicht daraufhinweisen, dass ein von ihnen abgeschlossener Vertrag der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf oder sich nicht um deren Erteilung bemühen. Diese zuletzt genannte Fallgestaltung sieht die Kammer nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hier als gegeben an. Wie sich aus dem unstreitig gebliebenen Sachverhalt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 05.04.2006 entnehmen lässt, hat der Landrat des Kreises Nordwestmecklenburg die Beklagte in einem Schreiben vom 24.02.1998 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die kommunalaufsichtliche Genehmigung zurückgenommen werden müsse, wenn nicht die Gemeindevertretung der Beklagten einen Beschluss auf die Klägerin herbeiführe oder der Vertrag auf Walter Barrein geändert werde. Unter dem 14.04.1998 hat die Gemeindevertretung der Beklagten dann beschlossen, ihren vorausgegangenen Beschluss vom 07.03.1996 aufzuheben sowie keinen Erbbaurechtsvertrag mit der Klägerin abzuschließen. Dies ist zu diesem Zeitpunkt nach der Aussage des Zeugen Heinz-Dieter Schulz letztlich aus Vertragsreue erfolgt, weil er nicht mehr an eine Möglichkeit der Erstellung des Projektes durch die Vertragspartnerin glaubte. Zu diesem Zeitpunkt sei in der Gemeindevertretung und bei ihm selbst dieses Vertrauen nicht mehr vorhanden gewesen. Die Kammer hat keine Bedenken, den Ausführungen des Zeugen Schulz in jeder Hinsicht zu folgen. Zwar hat der Zeuge durchaus ein eigenes Interesse daran, wie dieser Schadensersatzprozess ausgeht, weil er als damals verantwortlich Handelnder sich jedenfalls möglicherweise auch noch rechtlich in der Pflicht gegenüber der Beklagten sieht. Der Zeuge hat jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben, dass er seine Aussage deswegen falsch gestaltet hätte. Im Gegenteil hat die Kammer es beeindruckend gefunden, inwieweit dieser Zeuge offen und auch in Details noch bestechend klar Rede und Antwort gestanden hat. Er hat auch eingeräumt, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ihm und den Gemeindevertretem die verschiedenen Optionen bekannt gewesen seien. Er hat auch erläutert, dass der damalige Prozessbevollmächtigte schon zur anwaltlichen Vertretung berufen war und aufklärend geäußert habe, dass bei einer Nichtgenehmigung des Vertrages möglicherweise Ersatzansprüche auf die Beklagte zukommen können. Unter diesen Umständen muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeindevertretung der Beklagten in vollem Bewusstsein möglicher rechtlicher Konsequenzen die Grundlage für die Herbeiführung einer (endgültigen) Wirksamkeit und Genehmigung des Vertrages vom 19.06.1997 nicht mehr setzen wollte.

Dieses Verhalten der Beklagten steht im Gegensatz zu ihren Verpflichtungen aus dem notariellen Vertrag vom 19.06.1997 nebst Anlage sowie ihrem eigenen Verhalten und Drängen darauf, dass die Klägerin bzw. der Zeuge Walter Barrein schon ab Übergabe - ggf. sogar schon davor - mit der Bautätigkeit zu beginnen habe und damit sehenden Auges ganz erhebliche finanzielle Dispositionen für die Erschließung und Erstellung des ins Auge gefassten Objektes unternehmen müsste. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme geht die Kammer weiter davon aus, dass am 19.02.1998 eine sehr turbulente Gemeinderatssitzung bei der Beklagten stattgefunden hat, auf der

der Zeuge Walter Barrein auch anwesend gewesen ist. Bei dieser Sitzung bzw. im Vorfeld zu dieser Sitzung sind Kreditauskünfte über den Zeugen Barrein anderen Mitgliedern des Gemeinderates bekannt geworden, indem sie für die Öffentlichkeit im Sitzungssaal ausgelegt waren. Es sei auch offenbar geworden für alle Mitglieder, dass die Klägerin nunmehr Vertragspartnerin der Beklagten gewesen sei. Hintergrund waren die Presseveröffentlichungen über den Zeugen Walter Barrein bzw. betreffend der Abgabe seiner eidesstattlichen Versicherungen und seiner Bonität. Auch zu diesem Zeitpunkt war die Beklagte bzw. der Zeuge Schulz immer noch daran interessiert, den Vertrag vom 19.06.1997 zum Erfolg zu verhelfen, d. h. wirtschaftlich von der Klägerin durchführen zu lassen. Darüber hinaus hat die Beklagte bzw. der Zeuge Schulz auch zu vertreten, dass nicht bereits am 27. November 1997 durch die Kommunalaufsichtsbehörde eine ordnungsgemäße Genehmigung des tatsächlich geschlossenen Vertrages vom 19.06.1997 erfolgte. Der Zeuge Schulz wusste um den Umstand, dass entgegen der Genehmigungslage der Gemeindevertretung der Beklagten der notarielle Vertrag tatsächlich mit der Klägerin und nicht mehr der Zeugin Barrein abgeschlossen wurde. Es liegt damit für die Kammer nahe, dass die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich noch vorhandene Lage der schwebenenden Unwirksamkeit des geschlossenen notariellen Vertrages zu Lasten der Beklagten im oben genannten Sinne rechtlich zu werten und ihr im Rahmen einer rechtlichen Betrachtung als Verschulden zuzurechnen ist. Die Beklagte bzw. ihre handelnden Organe haben Vertrauen auf das Zustandekommen und das Wirksamwerden des Vertrages vom 19.06.1997 geweckt. Sie haben darauf gedrängt, dass die Bauarbeiten sofort im Jahre 1997 zu einem erheblichen Teil in Gang gesetzt werden zur Durchführung des Projektes. Dadurch sind in erheblichem Maße finanzielle Transaktionen durch die Klägerin verursacht und in Gang gesetzt worden, deren genaue Höhe im Betrags verfahren aufklärungswürdig und -bedürftig sein werden. Die Bewertung der Kammer wird zudem durch den Inhalt des Vertrages selber bestätigt, der in seiner Ziffer 2.2. lautet: "Die Übergabe erfolgt am 1. Juli 1997. Ab diesem Tage können die Parteien sich so verhalten, als ob das Erbbaurecht bereits entstanden wäre."

Unter den vorliegenden Umständen sieht die Kammer mangels Herbeiführung einer wirksamen kommunalaufsichtsrechtlichen Genehmigung durch die Beklagte eine pflichtwidrige Vertrags-verletzung der Beklagten, die dem zuvor gesetzten Vertrauen gegenüber der Klägerin entgegensteht, insbesondere deswegen, weil sie zuvor mehrfach die Klägerin zur Durchführung des Vertrages aufgefordert hatte.

II.

Nach dem Ergebnis der Vernehmung des Zeugen Walter Barrein und des bereits gewürdigten Zeugen Schulz ist die Kammer davon überzeugt, dass der Zeuge Barrein den damaligen Bürgermeister der Beklagten darüber getäuscht hat, dass er den Titel Diplom-Ingenieur tragen dürfe und einen Architektenbüro betreibe. Des Weiteren hat er ihn darüber getäuscht, dass er die Klägerin als Vertragspartnerin an seiner Stelle einsetzen wolle, weil er wegen der Vielzahl seiner Schulden eine mangelnde Kreditwürdigkeit aufgewiesen habe. Die Aussage des Zeugen Walter Barrein zu diesen Punkten ist unglaubhaft. Er hat erklärt, dass er den Bürgermeister gesagt habe, dass das seine Tochter machen solle, da seine Tochter die Finanzierungsmittel zusammenkriege. Er würde sie nicht bekommen. Dies steht nicht im Einklang mit der Aussage des Zeugen Schulz. Die Kammer glaubt dem Zeugen Schulz ohne Einschränkungen. Bei der damaligen Situation des Zeugen Walter Barrein ist überaus plausibel nachvollziehbar, dass er als Vertragspartner - und sei es auch mit einem fremden Investor - in rechtlicher Hinsicht große Schwierigkeiten im Hinblick auf die Übernahme von Projektpflichten in Millionenhöhe hätte bekommen können. Die Konstruktion, sich selber als treibende Kraft weiterhin im Hintergrund zu halten und die Klägerin in rechtlicher Hinsicht in den Vordergrund zu stellen, ist insofern aus seiner Sicht nachzuvollziehen. Der Zeuge

Barrein hat gegenüber der Kammer, davon ist sie nach Würdigung seiner Aussage und seines Aussageverhaltens überzeugt, insoweit die Unwahrheit gesagt.
Unabhängig hiervon hat die Beweisaufnahme aber auch ergeben, dass sowohl der Zeuge Schulz als auch die Zeugin Meier am 19.06.1997 nicht nur den notariellen Vertrag zur Bestellung des Erbbaurechtsvertragsverhältnisses unterzeichnet haben, sondern zugleich auch eine notarielle Bestätigung, dass das Grundstück von der Klägerin durch eine Grundschuldbestellungsgenehmigung belastet werden durfte und dass in diesem Zusammenhang der Name des Nebenintervenienten Seja als möglicher Geldgeber bekannt wurde. In diesem Zusammenhang hat die Zeugin Meier jedenfalls auf Vorlage von Bl. 773 d. A. bestätigt, dass sie die Belastungsgenehmigung und Vorrangeinräumung vom 19.06.1997 zusammen mit Herrn Schulz unterzeichnet hat. Dort heißt es wörtlich: "Der Erbbauberechtigte hat durch Urkunde vom heutigen Tag - UR-NR. 276/97 des Notars Volker Schütz in Lübeck - zu Lasten des zu bildenden Erbbaurechts eine Grundschuld in Höhe von 500.000,00 DM nebst 15 % jährliche Zinsen vom heutigen Tage an sowie einer einmaligen Nebenleistung von 5 % des Grundschuldkapitals zugunsten von Herrn Manfred Seja, Bad Hofgast-ein, bestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt der Belastung durch Erbbaurecht mit dieser Grundschuld zu und bewilligt die Eintragung im Range vor den für sie in der Abteilung II einzutragenden Rechten." Bei dieser Sachlage sieht es die Kammer als erwiesen an, dass die Beklagte schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages vom 19.06.1997 wusste, dass weder der Zeuge Walter Barrein noch die Klägerin jedenfalls alleiniger Investor des durchzuführenden Projektes sein würde. Aus diesem Grunde kam es - außer dem Austausch den Vertragspartners Walter Barrein - schon zum damaligen Zeitpunkt nicht entscheidend und allein darauf an, ob der Zeuge Walter Barrein oder seine Tochter die finanziellen Mittel hätten alleine aufbringen können. Es war vielmehr klar ersichtlich, dass weitere Kapitalinvestoren sowie Banken und öffentliche Förderungsgelder insgesamt zu einem Finanzierungskonzept zusammengebracht werden würden.
Die Täuschung des Zeugen Walter Barrein über seine eigene Bonität führt bei dieser Sachlage nach Auffassung der Kammer jedenfalls nicht dazu, dieses als Eigenverschulden der Klägerin oder ggf. schadensmindernde eigene Täuschungshandlung der Klägerin gegenüber der Beklagten auf ihren eigenen Ersatzanspruch gegen die Beklagte anzurechnen im Wege einer Quotelung oder sogar als Ausschlußgrund zu betrachten. Es mangelt nämlich an einer etwaigen Kausalität vor dem Hintergrund dessen, was der Beklagten insgesamt über die Durchführung und Finanzierung des Projektes zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages vom 19.06.1997 bekannt war. Darüber hinaus ist durchaus fraglich, ob der Zeuge Walter Barrein vorliegend als Hilfsperson der Klägerin in diesem Zusammenhang angesehen werden könnte. Zusätzlich sieht die Kammer einen Widerspruch darin, dass die Klägerin nach Abschluss des notariellen Vertrages von Anfang an dazu gedrängt wurde, mit den Bauarbeiten sogleich zu beginnen und sogar mit einem Heimfallanspruch auf Verlangen der Beklagten hätte rechnen müssen, wenn sie nicht vor Eintragung ins Grundbuch schon im Jahre 1997 mit den Arbeiten begonnen hätte. Auf der anderen Seite hat die Beklagte aber etwa 9 Monate später sehenden Auges die Durchführung des Vertrages mangels Genehmigungserteilung der Gemeindeverwaltung gegenüber der Klägerin - nach den Aussagen des Zeugen Schulz, dem die Kammer auch insoweit uneingeschränkt folgt - ersichtlich aus "Vertragsreue".

Nach allem kommt ein Ausschluss bzw. eine Kürzung des Schadensersatzanspruches der Klägerin gegen die Beklagte aus dem Gesichtspunkt des Eigen- bzw. Mitverschuldens vorliegend nicht in Betracht.

Die Kammer wird im Endurteil des Betragsverfahrens auch über die gesamten Kosten des Rechtsstreits entscheiden.

Thomas
Vorsitzender Richter am Landgericht

Boysen
Richterin am Landgericht

Frau Surminski Richterin am Landgericht ist wegen Krankheit an der Unterschrift verhindert.

Thomas